Verwendung nur nach
Rücksprache mit MoneyPark

Generation Eigenheim

Jeder zweite junge Schweizer will sich bis 2026 den Traum der eigenen vier Wände erfüllen.

Zürich, Januar 2016

Eine Studie von

moneypark
Ihre Hypothek

Executive Summary

Das wichtigste auf einen Blick.

- Die Wohneigentumsquote der Schweiz[1] hat in den vergangenen Dekaden zwar kontinuierlich zugenommen – insbesondere aufgrund der steigenden Popularität des Stockwerkeigentums. Mit rund 37,5% ist die Quote dennoch die mit Abstand tiefste in ganz Europa (Stand: 2013).
- Und es deutet vieles darauf hin, dass sich die Schweizer Wohneigentumsquote in den nächsten zehn Jahren weiter Richtung 50-Prozent-Marke bewegen wird. Die repräsentative Umfrage im Auftrag von MoneyPark ergab nämlich auch, dass…
  - 1/3 der Schweizer vorhat, bis 2026 ein Eigenheim zu kaufen: Jeder 10. hat ganz konkrete Kaufabsichten und jeder 5. gedenkt „eher", ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen.
- **Spannend und auffällig: Insbesondere die junge Generation der 15- bis 29-Jährigen zieht es in die eigenen vier Wände: Gemäss Umfrage will jeder zweite junge Deutschschweizer in den nächsten zehn Jahren ein Eigenheim kaufen.**
  - Bereits jetzt kommen 44% der Finanzierungs- und Beratungsanfragen für Neuhypotheken bei MoneyPark von Kunden bis und mit 39 Jahre. Und wir stellen fest, dass junge Hypothekarnehmer sehr auf Sicherheit bedacht sind und tendenziell auf Festhypotheken mit langer Laufzeit setzen.
- Getrieben wird die Eigentumsquote nicht zuletzt von gesellschaftlichen Trends, den rekordtiefen Hypo-Zinsen und dem Mangel an Anlage-Alternativen.
- Bei der vorliegenden Studie handelt es sich um die schweizweit erste Untersuchung zum Immo-Kaufverhalten der jungen Generation.

1. Definiert als Anteil Haushalte, die in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus wohnen.

Agenda

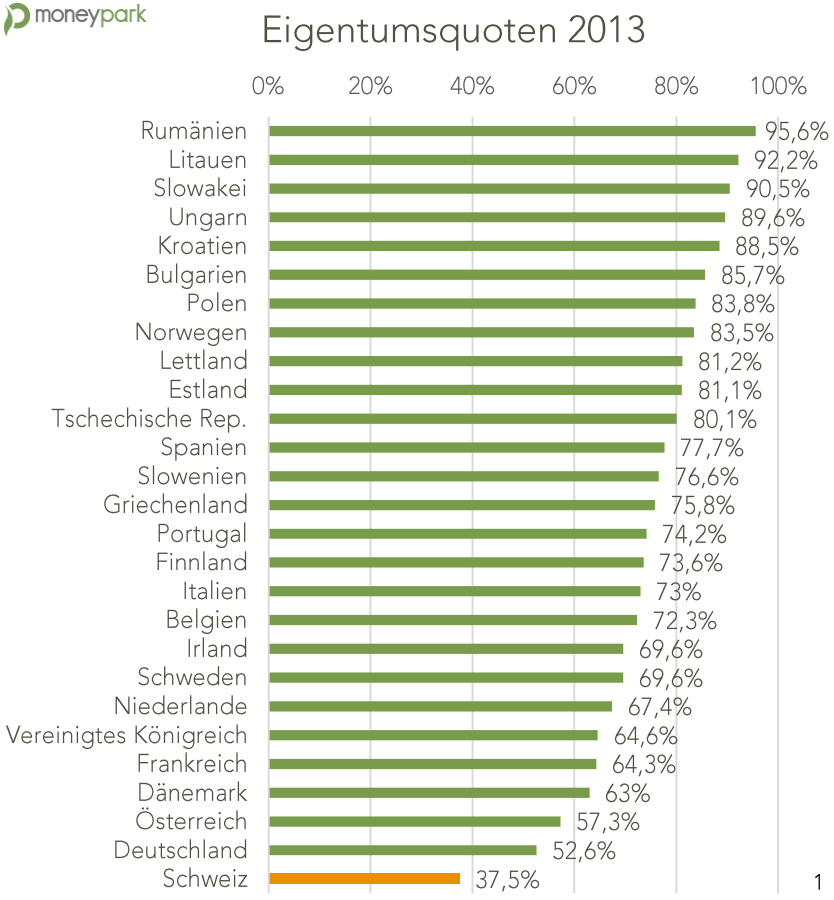
1. Marktübersicht und Methodik
2. Umfrage-Ergebnisse und -Analyse
3. Fazit

moneypark
Ihre Hypothek

Die Schweiz: Ein Volk von Mietern

Die hiesige Eigentumsquote ist so tief wie sonst nirgends in Europa.

- Die Schweiz hat die mit Abstand geringste Quote von Wohneigentümern in ganz Europa.
- Bei der letzten eidgenössischen Strukturerhebung im Jahr 2013 wurde eine Eigentumsquote von 37,5% registriert.
- Derweil sind insbesondere in Osteuropa Quoten von 80 Prozent oder mehr üblich.
- Und auch in unseren Nachbarländern leben deutlich mehr Menschen im Eigenheim als zur Miete:
  - In Deutschland wohnen rund 63, in Österreich 57, in Frankreich 64 und in Italien 73 Prozent der Haushalte im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung.



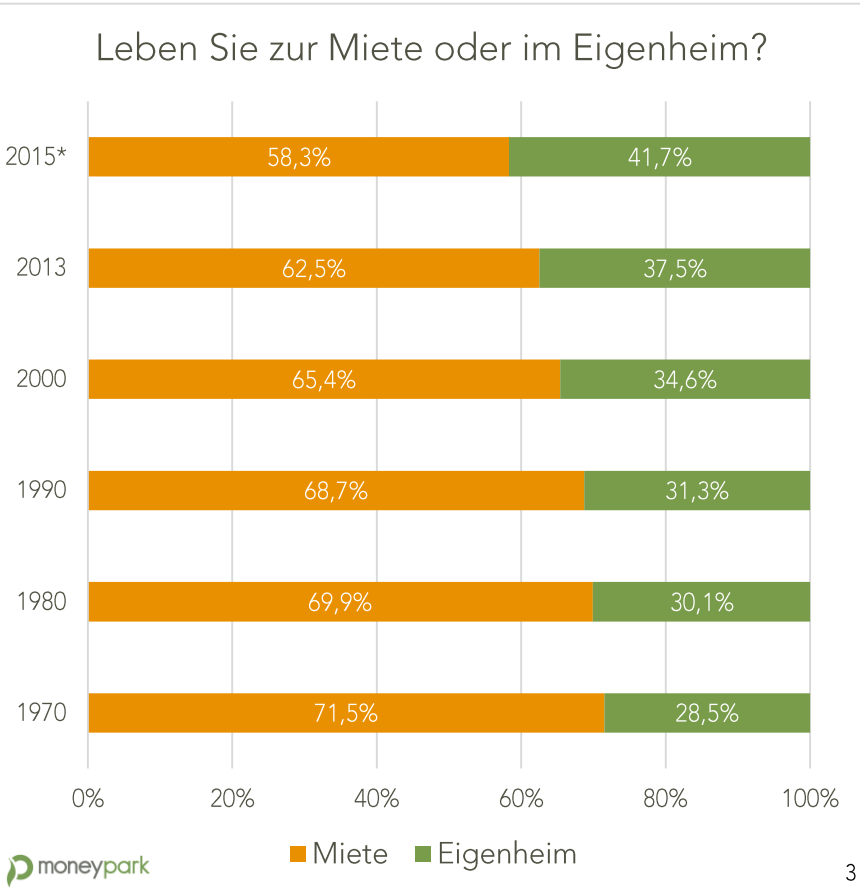
Die Eigentumsquote ist definiert als Anteil Haushalte, die in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus wohnen.

1. Quellen: Eurostat/Statista, Bundesamt für Statistik (BFS). Grafik: MoneyPark.

Von der Miete zum Eigentum

Der Schweizer Wohnmarkt bewegt sich.

- Die Schweizer Wohneigentumsquote ist heute um die 10 Prozentpunkte höher als in den 1970er Jahren.
  - Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO begründet dies hauptsächlich mit der raschen Zunahme des Stockwerkeigentums.
- In der Zwischenzeit ist also fast jeder siebte Schweizer vom Mieter zum (Mit-)Eigentümer geworden.
- Eine aktuelle Umfrage von GFK im Auftrag von MoneyPark[1] hat gezeigt, dass die Eigentumsquote seit der letzten Eidg. Strukturerhebung 2013 nochmals gestiegen ist:
  - In der Deutschschweiz beträgt sie mittlerweile fast 42%.



*nur Deutschschweiz, GFK/MoneyPark Umfrage-Ergebnisse.

1. Online-Umfrage unter 765 Einwohnern der Deutschschweiz im Oktober und November 2015
2. Quellen: BFS-Volkszählung 1970-2000, BFS-Strukturerhebung 2013, GfK-Umfrage/MoneyPark 2015. Grafik: MoneyPark.

moneypark
Ihre Hypothek

N=209
N=321
N=235

Erhebungsmethode

So wurde die Umfrage durchgeführt

- **MoneyPark hat das Umfrageinstitut GFK damit beauftragt…**
  - die Eigentumsquote in der Deutschschweiz zu untersuchen.
  - danach zu fragen, ob die Deutschschweizer/innen beabsichtigen, in den nächsten 10 Jahren ein Eigenheim zu kaufen und dabei nach Alter zu differenzieren.
- Die Online-Umfrage wurde vom 26. Oktober bis und mit 5. November 2015 durchgeführt.
- An der Umfrage haben 765 Einwohner der Deutschschweiz teilgenommen. Es handelt sich um eine repräsentative Stichprobe.
- Teilgenommen haben Frauen und Männer im Alter von 15 bis und mit 74 Jahren:
  - 209 Teilnehmer waren zum Befragungszeitpunkt zwischen 15 und 29 Jahre alt.
  - 321 Teilnehmer waren zwischen 30 und 49 Jahre alt.
  - 235 Teilnehmer waren 50 bis und mit 74 Jahre alt.

moneypark
Ihre Hypothek

Agenda

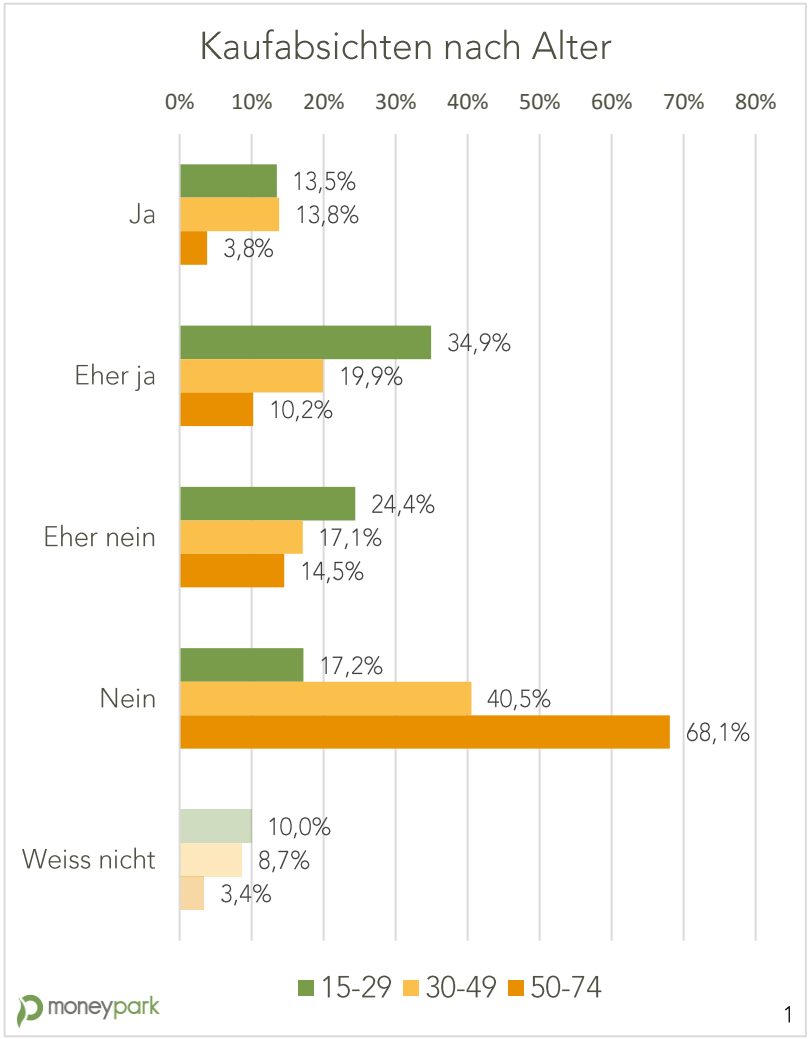
1. Marktübersicht und Methodik
2. Umfrage-Ergebnisse und -Analyse
3. Fazit

moneypark
Ihre Hypothek

Junge Schweizer träumen vom Eigenheim

Die Hälfte der 15- bis 29-Jährigen hat Kaufabsichten

- Die jungen Schweizer zieht es in die eigenen vier Wände.
  - Knapp die Hälfte der 15- bis 29-Jährigen möchte in den nächsten zehn Jahren ein Eigenheim kaufen.
  - Jeder Siebte junge Schweizer (13,5%) hat die feste Kaufabsicht, jeder Dritte möchte «eher» ein Eigenheim erstehen.
  - Mittlerweile kommen 44% der Finanzierungs- und Beratungsanfragen für Neuhypotheken bei MoneyPark von Kunden bis 39 Jahre.
- Ältere Deutschschweizer haben deutlich seltener die Absicht, in der nächsten Dekade ein Eigenheim zu kaufen:
  - Beinahe sieben von zehn Befragten gaben an, unter keinen Umständen ein (neues) Eigenheim kaufen zu wollen.

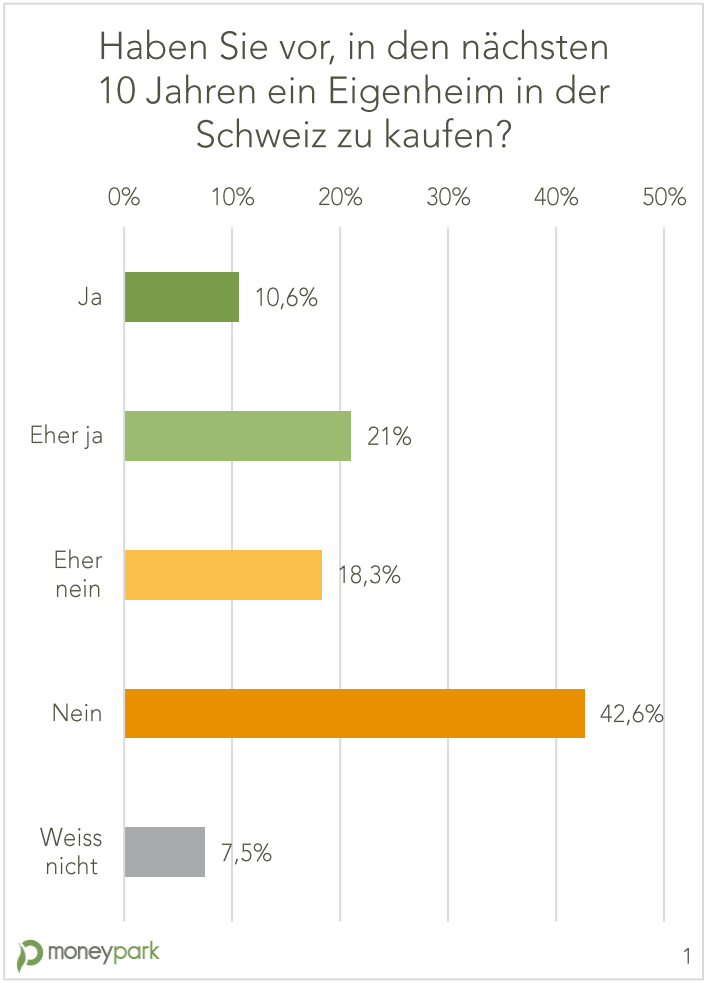


1. Quelle: GFK/MoneyPark. Grafik: MoneyPark

Wunsch nach eigenem Wohnraum

Ein Drittel der Deutschschweizer hat Kaufabsichten.

- Die Schweizer Quote der Wohn-Eigentümer dürfte im Allgemeinen weiter steigen.
- Über 30% der Deutschschweizer haben nämlich vor, in den nächsten 10 Jahren ein Eigenheim kaufen.
    - Knapp 11 Prozent sind sich jenem Vorhaben sicher.
    - 21 Prozent wollen «eher» ein Haus oder eine Wohnung zur Selbstnutzung kaufen.
- Offenbar gilt den sicherheitsbewussten Schweizern trotz der stark gestiegenen Immobilienpreisen das Betongold als ausgezeichnete Anlage – oder gerade deswegen.
- Gleichzeitig gaben freilich fast 43 Prozent der Befragten an, dass sie sich in den nächsten Dekade sicher kein Eigenheim kaufen wollen – teils bestimmt auch, weil ihnen das Kapital dazu fehlt.
    - Im europäischen dürfte es sich hierbei um einen Negativ-Rekordwert handeln.

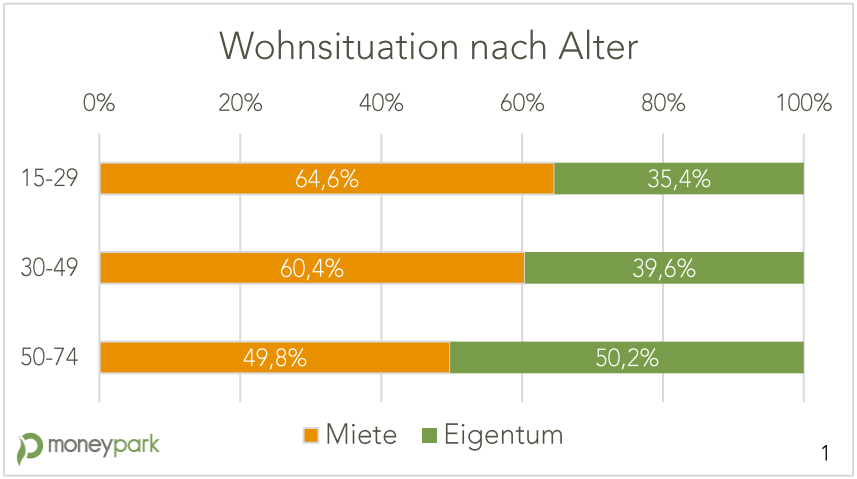


1. Quelle: GFK/MoneyPark. Grafik: MoneyPark

Wieso die Unterschiede je nach Alter?

Hauptgrund dürfte sein, dass viele Ältere bereits Wohneigentum besitzen.

- Die Unterschiede in den Kaufabsichten zwischen den jungen und älteren Deutschschweizern sind frappant, aber zumindest teilweise leicht erklärbar:
  - Die Wohnsituation der Schweizer ändert sich im Laufe des Lebens: Im Alter von 50 bis 74 Jahren wohnt jeder Zweite im Eigenheim.
  - Es leuchtet ein, dass die Motivation, ein (weiteres) Eigenheim zu kaufen, geringer ist, wenn man bereits ein Eigenheim besitzt bzw. in einem solchen lebt.
  - Anders gesagt: Ältere Schweizer haben ihr Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden häufig bereits gestillt.
- Hinweis: Bei der jüngsten Alterskohorte darf man davon ausgehen, dass ein Grossteil noch im Elternhaus lebt.



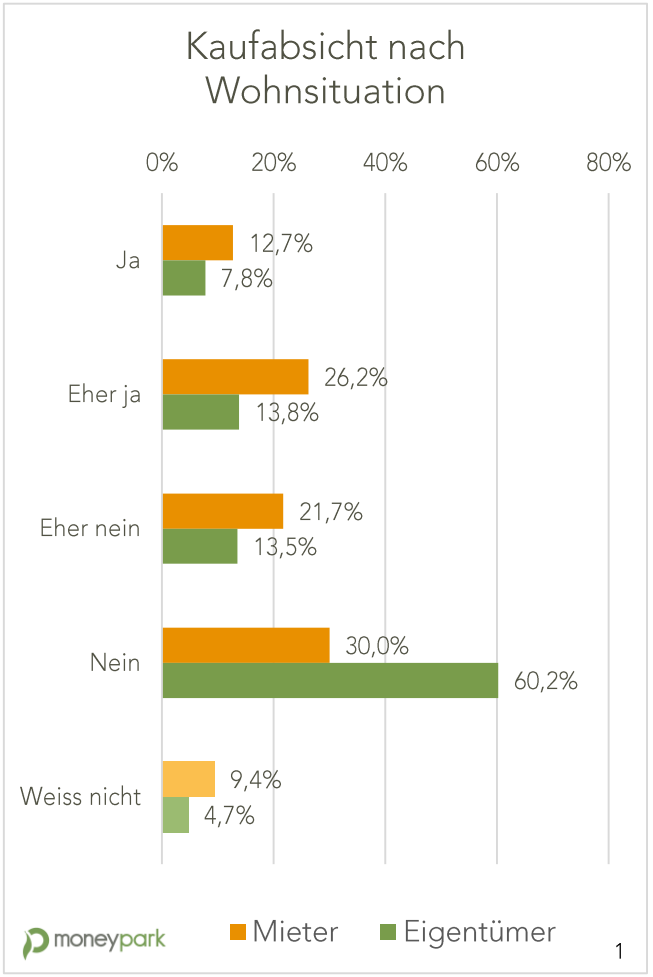
1. Quelle: GFK/MoneyPark. Grafik: MoneyPark

moneypark
Ihre Hypothek

Raus aus der Miete, rein ins Eigenheim

Mieter haben deutlich häufiger Kaufabsichten.

- Die Argumentation auf der vorangegangenen Seite wird durch die nach Mietern und Eigentümern gesplittete Auswertung untermauert:
  - Mieter haben mit knapp 40% rund doppelt so oft die Absicht, ein Eigenheim zu erstehen, als solche, die bereits in den eigenen vier Wänden wohnen.
  - Die immerhin rund 22 Prozent der Eigentümer die ein (neues/weiteres) Eigenheim kaufen wollen, kommen wohl hauptsächlich aus zwei Gruppen:
    - Junge Schweizer, die aus dem Elternhaus ausziehen möchten.
    - Eigentümer, die in ein anderes Objekt umziehen möchten.
- Die Vermutung liegt freilich auch nah, dass die jungen Schweizer wieder nüchterner, ja wertkonservativer sind als die Generation vor ihnen:[2]
  - Werte wie Familie oder Heimat sind wieder mehr en Vogue als noch vor 10 bis 20 Jahren.



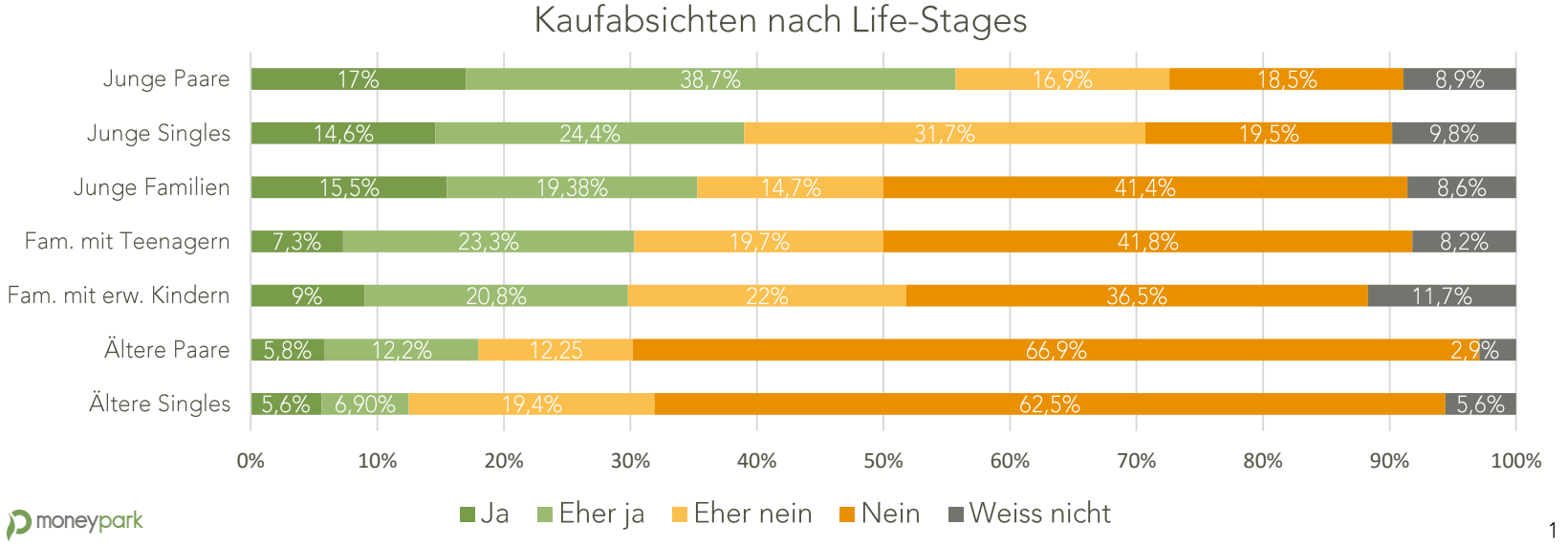
1. Quelle: GFK/MoneyPark. Grafik: MoneyPark
2. So jedenfalls die Beobachtung im benachbarten Deutschland. Vgl. «Spiegel Online» vom September 2015: http://bit.ly/1LTldmw

moneypark
Ihre Hypothek

Junge Paare zieht es am häufigsten ins Eigenheim

Life-Stages liefern weitere Erklärungsansätze.

- Der Fokus auf sieben Lebensphasen gibt weitere Einblicke in das Entscheidungsverhalten:
  - Auch hier zeigt sich, dass Junge deutlich häufiger vorhaben, ein Eigenheim zu kaufen. Besonders junge Paare, die bereits zusammen wohnen, möchten sich den gemeinsamen Traum erfüllen.
- Ältere Paare und insb. ältere Singles suchen derweil selten nach Kaufgelegenheiten.



1

Erklärung: Junges Paar: 2 Pers. im Alter von 20-45J. im HH. | Junger Single: 1 Pers. 15-45 J. im HH | Junge Familie: Mind. 2 Pers. im HH, Kinder 0-11J. | Fam. mit Teenagern: Mind. 2 Pers. im HH, Kinder über 11J. | Familie mit erw. Kindern: Mind. 3 Pers. im HH, alle über 20J. | Älteres Paar: 2 Pers. im HH, mind. 1 Pers. über 45 J. | Älterer Single: 1 Pers. über 45 J. im HH.

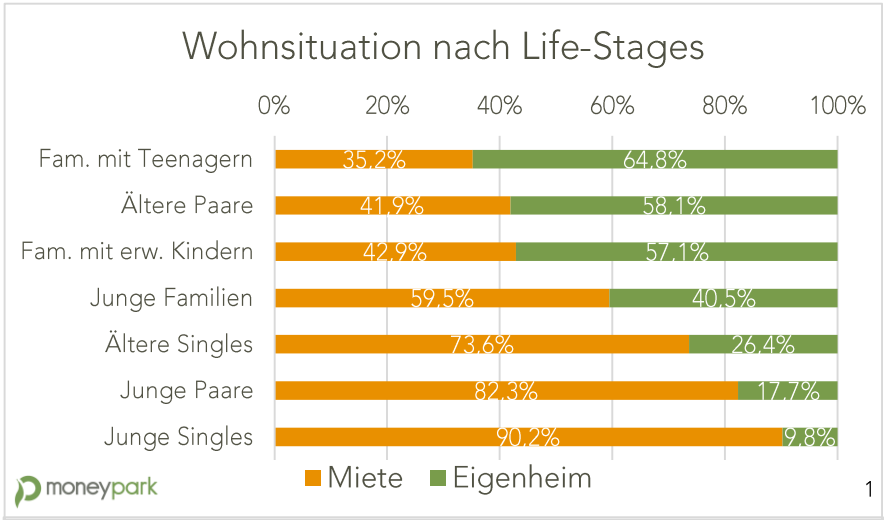
1. Quelle: GFK/MoneyPark. Grafik: MoneyPark

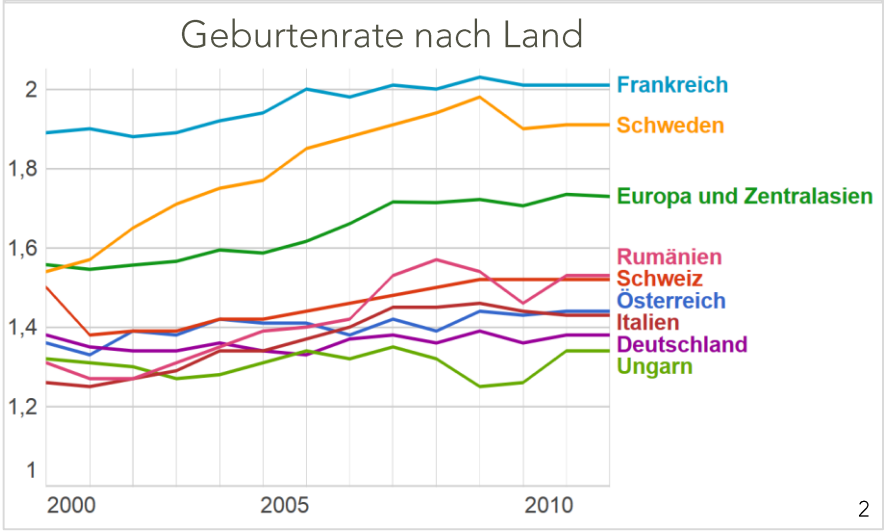
moneypark
Ihre Hypothek

Viele mögen die Freiheiten des Mietens

Singles wohnen häufiger in Mietwohnungen bzw. Mietshäusern.

- Junge Paare und junge Singles leben oft im Mietverhältnis. Entsprechend häufig haben sie vor, ein Eigenheim zu kaufen.
- Interessant ist auch, dass drei von vier älteren Singles zwar Mieter sind, aber trotzdem nur 12,5 Prozent von ihnen vorhaben, Eigenheimbesitzer zu werden.
- Der Wunsch nach einem Eigenheim steht in der Schweiz also in starkem Zusammenhang mit den Faktoren Partnerschaft, Familie und Familienplanung.
- Diese Korrelation lässt sich allerdings nicht hinreichend mit europäischen Geburtenraten untermauern:
  - In Rumänien, dem Land mit der höchsten Eigentumsquote Europas, ist die Geburtenrate z.B. seit mehr als zehn Jahren mit derer der Schweiz vergleichbar.



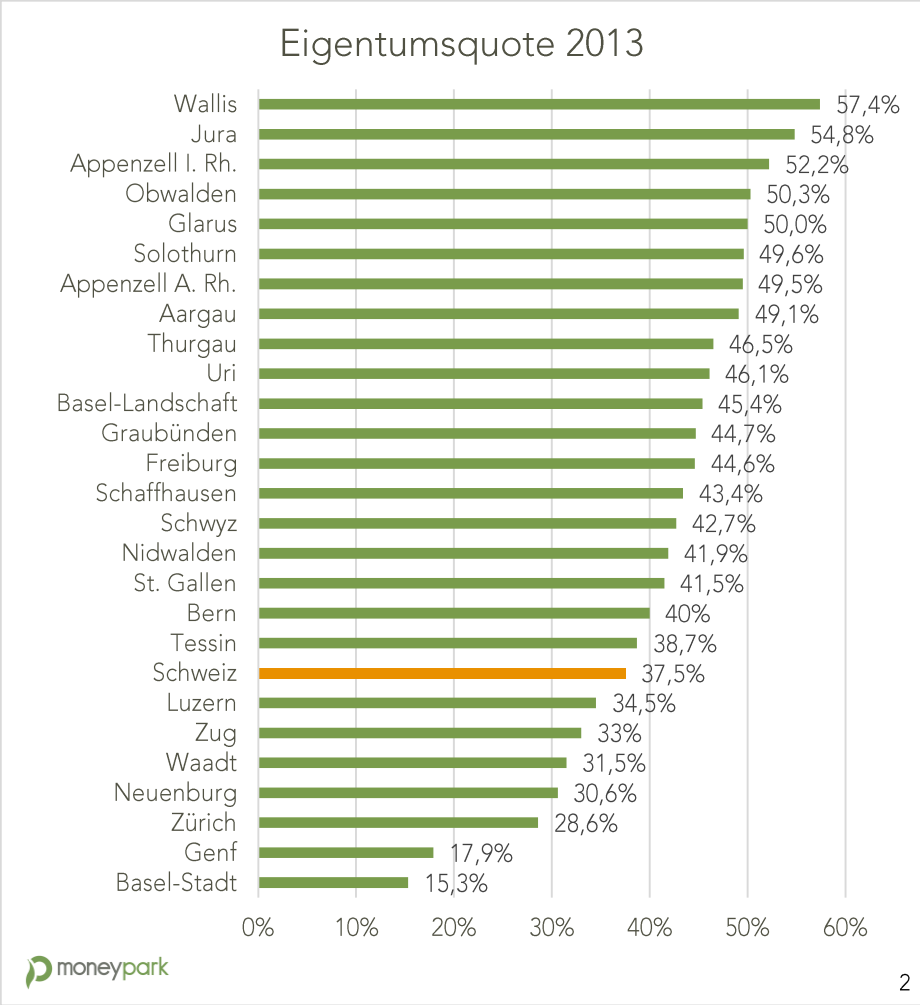


1. Quelle: GFK/MoneyPark. Grafik: MoneyPark. 2. Quelle: Weltbank, Grafik: Google Publicdata.

Die Schweiz: Ein funktionierender Mietmarkt

Je mobiler jemand ist, desto wahrscheinlicher ist es, dass er Mieter ist.

- Im wissenschaftlichen Diskurs werden die internationalen Unterscheide bzw. die Schweizer Eigenheiten insbesondere auf zwei weitere Faktoren zurückgeführt[1]:
  - Die Wohneigentumsquote ist negativ von der Bevölkerungsdichte beeinflusst:
    - In ländlichen Gebieten gibt es mehr Mieter (vgl. rechts).
  - Je grösser die Mobilität, desto geringer ist die Eigentumsquote:
    - Der tiefe Wert in der Schweiz wird mitunter auf den liberalen Arbeitsmarkt zurückgeführt.

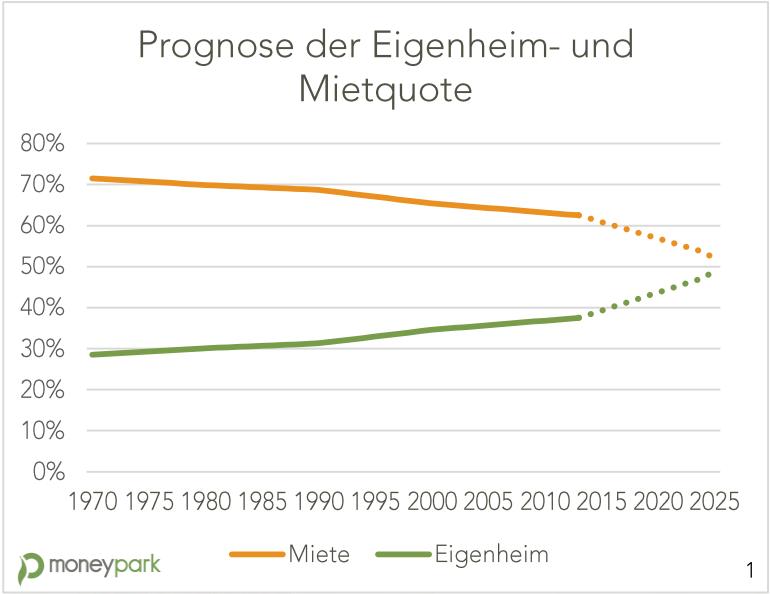


1. Vgl. «Die Volkswirtschaft» 7/8-2010: Wohneigentum in der Schweiz. Siehe http://bit.ly/1SW0YXH
2. Quelle: BFS. Grafik: MoneyPark.

Ausblick

Die Eigentumsquote wird sich der 50%-Marke weiter und beschleunigt annähern.

- Die Eigentumsquote dürfte in der Schweiz in den nächsten Jahren weiter steigen. Wir gehen davon aus, dass der Anteil bis und mit 2025 auf knapp unter 50% steigen dürfte. Dafür sprechen insbesondere:
  - Das erwiesenermassen hohe Interesse der Schweizer am Kauf eines Eigenheims – speziell der jungen Schweizer.
  - Der ökonomische Nutzen: Besonders angesichts der aktuell sehr tiefen Zinsen ist es häufig deutlich günstiger, eine Immobilie zu kaufen als zu mieten[1].
  - Die derzeitige Normalisierung des Preiswachstums im Immo-Markt, die den Kauf relativ zum Einkommen wieder erschwinglicher macht.
  - Die im internationalen Vergleich sehr geringe Eigentumsquote (selbst wenn dereinst die 50%-Hürde genommen wird).



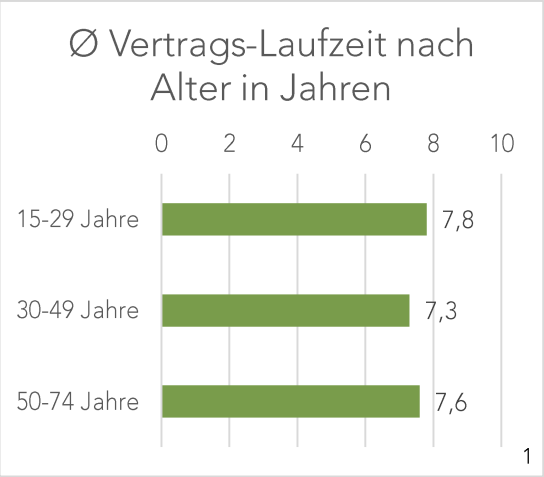
1. Vgl. z.B. «NZZ» Artikel «Wohnen mit Kalkül» http://bit.ly/1Xqjrgl
2. Quelle: GFK/MoneyPark. Grafik: MoneyPark

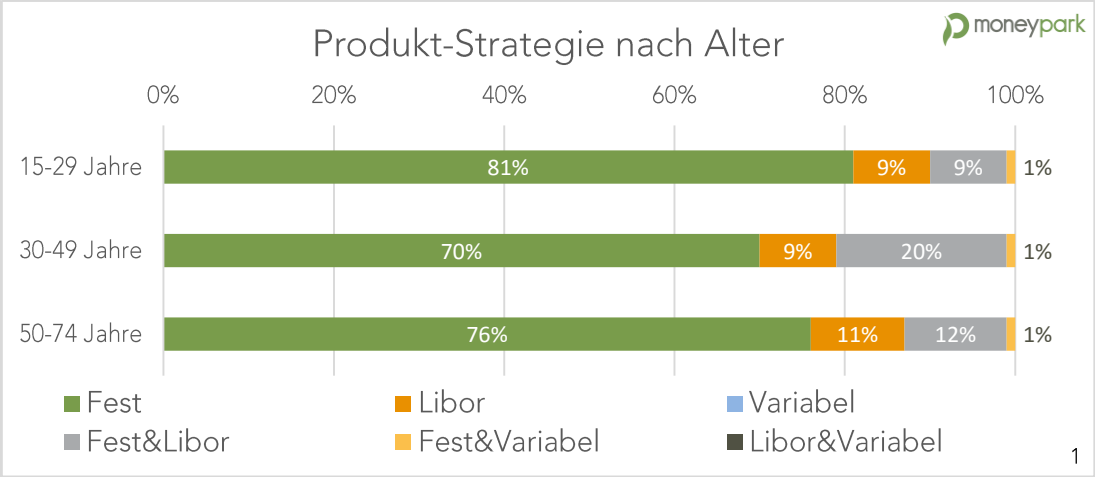
moneypark Ihre Hypothek

So finanzieren die Schweizer ihr Wohneigentum

Junge Haus- & Wohnungskäufer sind konservativ.

- Junge Hypothekarnehmer sind im Vergleich zu den älteren zwei Kohorten konservativ, was ihre Finanzierungs-Strategie anbelangt. Das zeigen die Kundendaten von MoneyPark:
  - Sie setzen mit 81% am häufigsten auf reine Festhypotheken.
  - Zudem laufen ihre Hypotheken am längsten: Im Durchschnitt schliessen 15- bis 29-jährige Hypothekarnehmer Immo-Kredite mit einer Laufzeit von 7,8 Jahren ab.
- Junge Hypothekarnehmer gehen also lieber auf Nummer sicher und fixieren ihren Hypothekarzins auf viele Jahre hinaus – auch wenn die Kosten von Libor-Hypotheken in der Vergangenheit günstiger waren als die von Festhypotheken.
- Hypo-Nehmer mittleren Alters setzen derweil eher auf Flexibilität und tiefe Kosten.



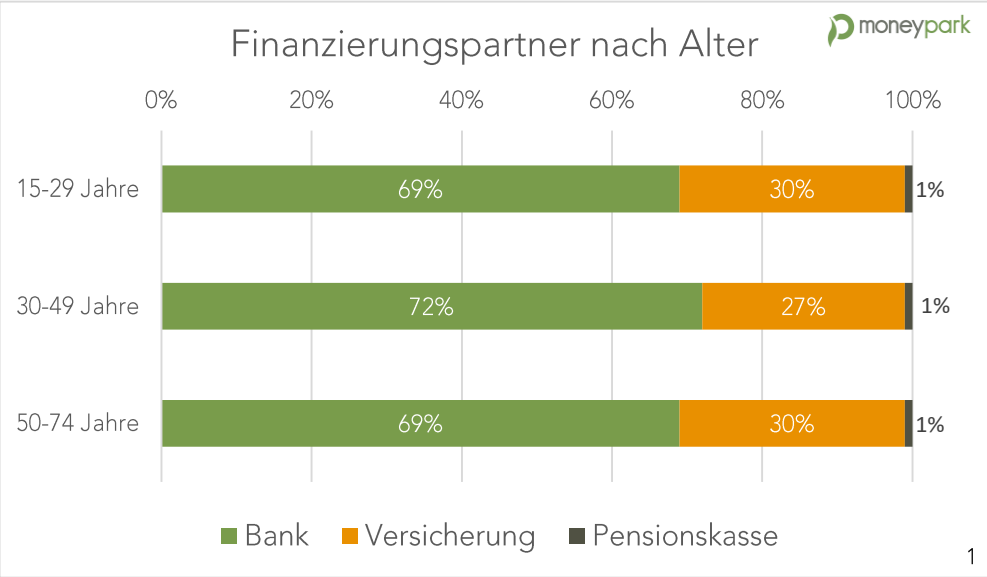


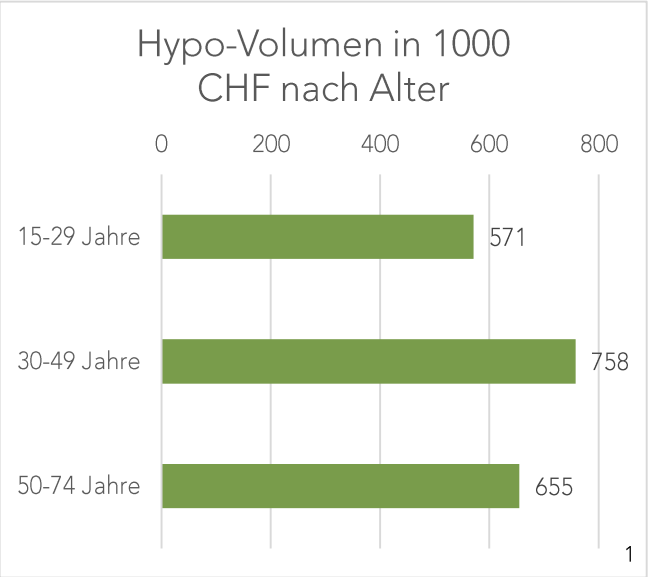
1. Quelle: MoneyPark. Es wurden zufällig 5000 Kundenofferten für Neuhypotheken ausgewertet. Grafik: MoneyPark.

Bank oder Versicherung?

Junge Schweizer finanzieren bei denselben Partnern wie ältere.

- Ein weiterer Blick in die MoneyPark Kundendaten offenbart, dass junge Schweizer ihre Wohnungen und/oder Häuser – wie auch die ältere Genenation – etwas häufiger via Versicherung finanzieren.
  - Der Hauptgrund: Versicherungen bieten im Durchschnitt ab ca. 7 Jahren Laufzeit günstigere Zinskonditionen als Banken.
- Junge Hypo-Nehmer benötigen zudem im Schnitt weniger Fremdkapital. Dies hauptsächlich, weil sie sich günstigere Häuser bzw. Wohnungen kaufen, um darin zu leben.





1. Quelle: MoneyPark. Es wurden zufällig 5000 Kundenofferten für Neuhypotheken ausgewertet. Grafik: MoneyPark.

moneypark
Ihre Hypothek

Agenda

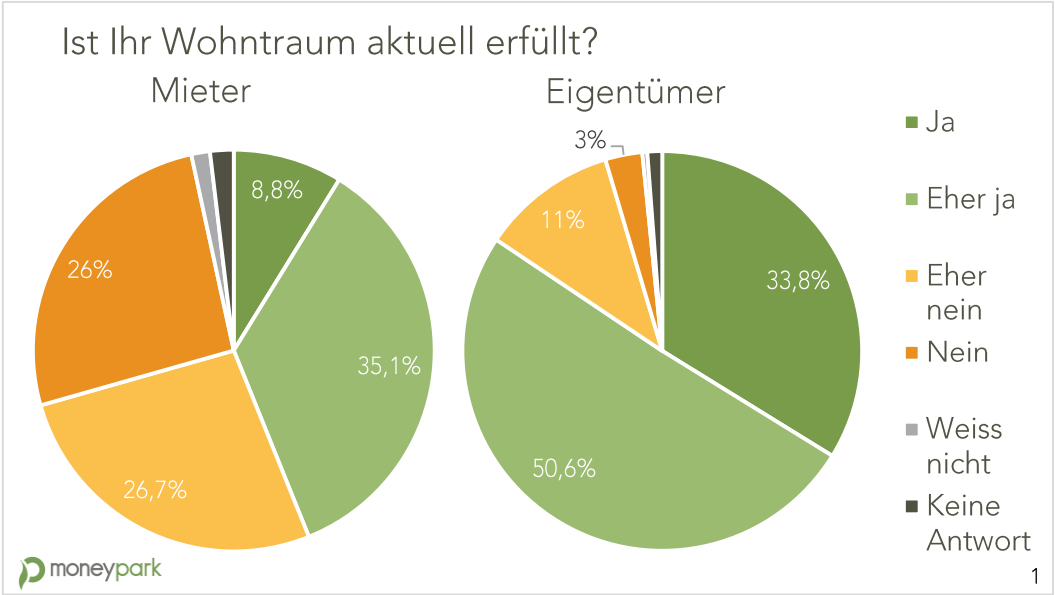
1. Marktübersicht und Methodik
2. Umfrage-Ergebnisse und -Analyse
3. Fazit

moneypark
Ihre Hypothek

Fazit

Der Trend zu mehr Wohneigentum tut der Schweiz gut.

- Die Schweizer Wohneigentumsquote steigt derzeit stark an. Getrieben ist diese Entwicklung vor allem von der jungen «Generation Eigenheim»: Junge Paare und Familien, aber auch Junge, die noch im Single-Haushalt leben, zieht es vermehrt in die eigenen vier Wände.
- Der Trend zu mehr Wohneigentum ist vornehmlich als positiv zu werten:
  - Nebst dem ökonomischen Nutzen, den eine Erhöhung der Quote stiftet (tiefere Gesamtkosten als Miete, Vorsorge fürs Alter etc.), sind insbesondere auch soziale Aspekte zu nennen, z.B. mehr Wohnzufriedenheit[1], Engagement in der Gemeinde und soziale Integration.
- Wir stellen zudem fest, dass junge Hypo-Nehmer – entgegen ihres Rufs – eher konservativ sind, was ihre Hypothekar- Strategie anbelangt.
  - Sie gehen weniger Risiken ein, wenn sie ihre eigenen vier Wände finanzieren.



1. Vgl. MoneyPark «Wohntraumstudie 2015» s.22/23: http://bit.ly/1xAlpNE
2. Vgl. «Die Volkswirtschaft» 7/8-2010: Wohneigentum in der Schweiz. Siehe http://bit.ly/1SW0YXH

moneypark
Ihre Hypothek

Weiterführende Fragen?

Wir sind für Sie da.

Bei Fragen wenden Sie sich an:

Stefan Heitmann
CEO MoneyPark

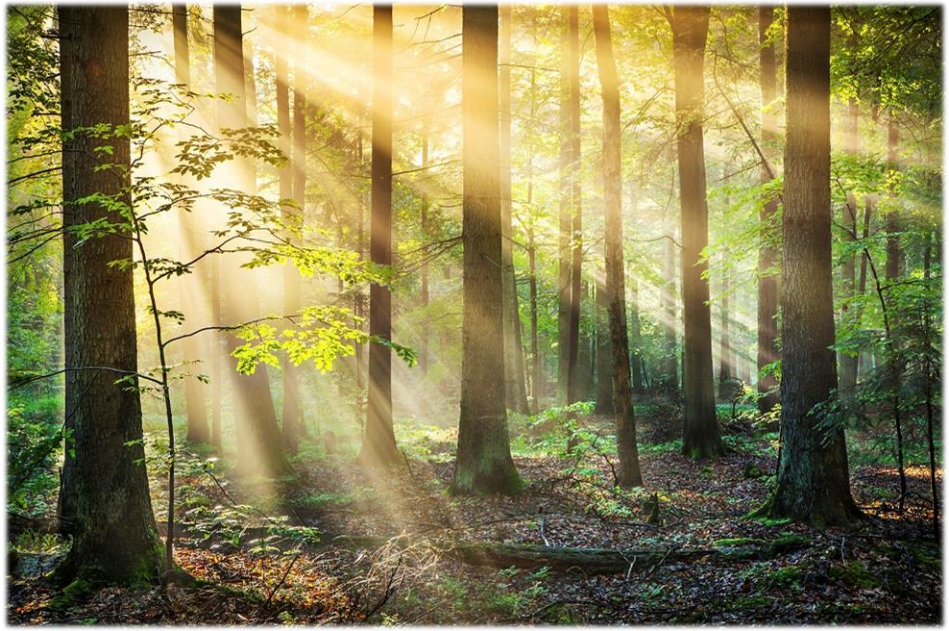
Tel. 044 200 75 70
Mobil: 079 890 27 77

stefan.heitmann@moneypark.com

Alex Hämmerli
Manager Media & Public Relations

Tel. 044 200 75 65
Mobil: 079 690 09 04

alex.haemmerli@moneypark.com



Besuchen Sie uns auf www.moneypark.ch

moneypark
Ihre Hypothek